



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 09/2025

Mtro. Carlos Alejandro Olivas Buhaya, Subsecretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de mayo del año 2025, dentro del punto número dieciséis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, le concede el uso de la palabra al Regidor Omar Enrique Márquez Estrada, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la Lic. María Beatriz Guillermina Lozoya Morales, en su carácter de representante legal de Construcción y Urbanismo de Chihuahua, S.A. de C.V., y/o Inmobiliaria Mercia 2019, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata que se denominará "Vilanova III" y su nomenclatura, ubicado en la zona Sur de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 40,721.81 m²... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la Lic. María Beatriz Guillermina Lozoya Morales, en su carácter de representante legal del Construcción y Urbanismo de Chihuahua, S.A. de C.V. y/o Inmobiliaria Mercia 2019, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata que se denominará "Vilanova III" y su Nomenclatura, ubicado en la zona Sur de la ciudad de Chihuahua .

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 40,721.81 m², donde se instala el uso habitacional, el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS:

Al Norte: con Construcción y Urbanismo de Chihuahua S.A. de C.V.

Al Sur: con Av. Parques de Oriente.

Al Este: con Fraccionamiento Vilanova.

Al Oeste: con Fracción B de la Fracción 5 de la Fracción B de la Fracción II del Lote 2.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 135.00 metros cuadrados. La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	superficie m ²	Lotes
Habitacional	9,160.69	68
Condominio dúplex	4,337.20	33
Reserva del promotor	3,219.80	2
Área verde	2,830.12	1



Barda municipal	26.90	2
Isla caseta	32.41	1
Vialidad	21,114.69	N/A
Total	40,721.81	107
Donación de equipamiento fuera del polígono ubicado en la Fracción 6 de la fracción B de la Fracción II del lote 2	2,434.02	1

Donación de equipamiento fuera de polígono (fracción 6 de la fracción b de la fracción ii del lote 2) superficie 4,428.09 m ²				
Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
VILANOVA III	-	2,434.02	2,434.02	1,994.07

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el 22 de agosto del 2024 y ratificado el día 27 de septiembre del 2024 determinándose procedente.

La autorización queda sujeta a las siguientes:

CONDICIONES

- Que las tomas domiciliarias sean según especificación del proyecto aprobado por la J.M.A.S., debiendo instalarse hidrantes contra incendio de acuerdo a la superficie lotificada, geometría del mismo y especificaciones establecidas.
- Que la red de agua potable sea de tubería de P.V.C. hidráulico, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto aprobado por la J.M.A.S.
- Que la red de alcantarillado sanitario sea de tubería de P.V.C. sanitario SERIE 20, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto aprobado por la J.M.A.S.
- Que la red de agua residual tratada sea de tubería de P.V.C. RD-32.5, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto autorizado por la J.M.A.S.
- Que la totalidad de las instalaciones eléctricas deberán de ser subterráneas.
- Que el alumbrado público sea de acuerdo a lo que el Departamento de Alumbrado Público determine para que el mantenimiento sea efectivo.
- Se recomienda considerar dentro del Proyecto de Alumbrado Público del desarrollo, la implementación de sistemas de iluminación de vanguardia, con el fin de aumentar la vida útil del equipo, reducir costos de mantenimiento y ser eficientes en el consumo de energía.
- Que el señalamiento de las calles sea adquirido e instalado de acuerdo a especificaciones de la Dirección de Vialidad y Protección Civil y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- Que las áreas de cesión, destinadas a equipamiento urbano, sean acondicionadas por el fraccionador de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, entregándose limpia y nivelada, con las tomas de agua, descargas sanitarias, electrificación, alumbrado, acceso vial y peatonal.
- Las áreas destinadas a parques y jardines deberán entregarse con tomas de agua, banquetas, guarniciones y arboladas.



k) Las Vialidades deberán ser construidas con las siguientes especificaciones:

Antes de iniciar con los trabajos de construcción del pavimento, será necesario que se retire la capa vegetal que se encuentre dentro del trazo del área a pavimentar realizando un despalle de 40 cm, luego la superficie descubierta se compactará al 90% de su P.V.S.M. de la prueba Proctor estándar, para posteriormente proceder con las demás capas que formaran la estructura del pavimento.

- PAVIMENTO FLEXIBLE

Se colocará la capa de subrasante de 0.20 m de espesor, formada con material que cumpla con tamaño máximo de 7.5 cm (3"), contenido de finos menores que la malla No. 200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 35%, índice de plasticidad máximo de 12% y CBR estándar de 30% mínimo, compactado al 95% como mínimo de su PVSM determinado por la prueba AASHTO modificada (ASTM D-1557).

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 15 cm de espesor. Deberá estar compactada al 100% de su PVSM determinado por la prueba ASTM D-1557. Es importante que el contenido fino en esta capa no exceda de 10%, que el límite líquido de su fracción fina no sobrepase de 30% ni su índice plástico de 10% y un CBR de 100% como mínimo y que, en general, se verifique que el material cumpla con las normas para base de pavimento flexible.

Cuando la superficie de la base hidráulica se encuentre seca y previo barrido de la superficie, se aplicará el riego de impregnación con una emulsión asfáltica de rompimiento medio o inclusive una emulsión super estable a razón de aproximadamente 1.3 lt/m², de tal manera que se logre una penetración de 3mm como mínimo.

Previo al tendido de la carpeta y no antes de que se haya evaporado el agua del riego de liga, se aplicará el riego de liga con emulsión asfáltica de rompimiento medio, a razón de aproximadamente 0.3 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica, con un espesor de 5 cm de espesor para vialidades locales y de 6 cm de espesor para vialidades principales, la mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-30 o con un PG 70-22 en proporción de 5.2% del peso seco de los agregados pétreos. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 544kg como mínimo y la capa de compactará al 95% del peso volumétrico máximo determinado por el diseño Marshall.

Vialidad	Estructura de pavimento flexible
• Vialidades locales	Subrasante 20 cm Base 15 cm Carpeta asfáltica 5 cm

De conformidad a lo establecido en el artículo 72 Fracción III del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, los materiales y procedimientos constructivos empleados, deberán ser analizados y aprobados por un laboratorio reconocido y calificado, el cual aplicará las normas contenidas en las especificaciones generales de construcción de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

l) Relleno de zanjas para servicios públicos, se deberán tapar con capas no mayores de 20 cm de espesor y compactadas a un mínimo de 90% Porter Standard previo a la capa de subrasante con material de tamaño máximo 3".



- m) El concreto hidráulico para las banquetas, deberá ser como mínimo de 8 cm de espesor y con una $f_c=150$ kg/cm². Cuando se trate de áreas para acceso de vehículos en las cocheras se incrementará el espesor a 12 cm y la $f_c=200$ kg/cm².
- n) Deberán contar las banquetas en las esquinas, con rampas adecuadas para personas con discapacidad, así como la construcción de rampas para los accesos de los vehículos a la cochera de las viviendas, de acuerdo a las especificaciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- o) En las banquetas se podrá permitir una pendiente longitudinal, la cual no deberá sobrepasar el 12%. Se reservará en ellas un ancho mínimo de 1.20 metros sin obstáculos para el libre y continuo desplazamiento de peatones.
- p) El mobiliario urbano (como postes, basureros, y otros), estarán a una distancia mínima de 100 centímetros de las rampas peatonales para permitir su acceso.
- q) Los pavimentos de las banquetas serán continuos, sin cambios bruscos. La diferencia de niveles entre pavimentos será como máximo de 0.6 centímetros. Deberán contar con señalización con cambios de textura para orientar o indicar peligro a las personas ciegas y débiles visuales.
- r) El fraccionador deberá aportar a esta Presidencia Municipal el 1.7% sobre el valor de las obras de urbanización, tomando como base de incidencia el costo promedio de hectárea urbanizada, de acuerdo al análisis de costos promedios según el tipo de fraccionamiento que emite la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- s) Cuando el fraccionador solicite el acta de recepción, deberá haber cumplido con todos los compromisos y obligaciones aquí señaladas.
- t) El fraccionador tendrá la obligación de otorgar al Municipio de Chihuahua, garantía por el 30% del monto total de las obras de urbanización que deberá realizar.
- u) Deberá utilizar agua residual debidamente tratada para los procesos de urbanización consistentes en: movimientos de terracerías, construcción de plataformas y construcción de bases y subrasantes.
- v) La autorización del H. Ayuntamiento, no exime al fraccionador de la responsabilidad del uso de explosivos, al hacer los trabajos de urbanización, debiendo recabar en su momento los permisos correspondientes para su uso.
- w) El escombro producto de las obras de urbanización y de edificación en el Fraccionamiento deberán de trasladarse a un tiradero autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo acreditar tal disposición.
- x) El fraccionador deberá entregar al Municipio de Chihuahua la cantidad de árboles y con la especificación que determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Ecología conforme al Reglamento de Protección al Medio Ambiente y cambio Climático del Municipio de Chihuahua.
- y) El fraccionador deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones establecidas en la Resolución de Impacto Ambiental emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. DDUE. SE. PAOE. 1883/2024 de fecha 21 de noviembre del 2024.
- z) El fraccionador deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones establecidas en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. SPU/069/2024 de fecha 21 de octubre del 2024.
- aa) El fraccionador deberá presentar las licencias de construcción de los muros de contención al momento de solicitar la recepción anticipada de las obras.



- bb) El fraccionador, en relación a la promoción que se realice de este desarrollo, deberá tramitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la licencia correspondiente para instalar anuncios publicitarios en los sitios que se tenga acceso público o que sean percibidos desde la vía pública.
- cc) Queda estrictamente prohibido alterar los drenes, canales y salidas pluviales, cuyos claros no podrán ser alterados, ni combinar secciones de dren con barda, debiendo contar con reja en toda su sección. Así mismo, será responsabilidad del Fraccionador el mantenimiento periódico de la infraestructura pluvial hasta su municipalización e informar y transmitir al comité de vecinos acerca de esta obligación al tratarse de fraccionamientos con acceso controlado.
- dd) Si la zona donde se ubica el desarrollo no cuenta con acceso a la Red de Agua Tratada, será responsabilidad del Fraccionador habilitar la red al interior del fraccionamiento, garantizando la futura conexión de la red del desarrollo a la línea de Agua Tratada del organismo operador.
- ee) Al momento de solicitar la recepción anticipada, deberá también entregar las obras de urbanización correspondientes a la habilitación del área de equipamiento municipal localizado sobre la Blvd. Tabalaopa Poniente en la Fracción 6 de la fracción B de la Fracción II del lote 2, con una superficie de 2,434.02 m².
- ff) El fraccionador deberá llevar a cabo, a su cargo y costo la habilitación y construcción del canal dando continuidad a una servidumbre pluvial planteada en plano denominado Rasantes canal (RAS-01-E1) donde propone canal cerrado de 4.0 metros de ancho y 1.50 metros de alto en el cruce de camellón en Avenida Parques de Oriente y Boulevard Tabalaopa Poniente.

Con base a lo que establece el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Anexo 3, Sección de la Nominación de Vías Públicas, artículos 226, 227 y 228; y Sección Sexta de la Nominación y Delimitación de Desarrollos Urbanos, y de acuerdo a la investigación física, cartografía catastral e imagen satelital, se dictamina técnicamente procedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del fraccionamiento habitacional "Vilanova III" ubicado en el Sector 64 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

Nombre del Fraccionamiento Habitacional propuesto:	
VILANOVA III	

Vialidad de prolongación	Ubicación
Avenida Parques de Oriente	Del Boulevard Tabalaopa Poniente al Boulevard Tabalaopa Oriente.
Boulevard Tabalaopa Poniente	De la Avenida Equus a la Avenida Parques de Oriente.

Vialidad de nueva creación	Ubicación
Circuito Vilanova de Orense	De la Avenida Parques de Oriente al retorno de la misma vialidad.
Calle Vilanova de Arosa	Del Circuito Vilanova de Orense a la misma vialidad.
Calle Vilanova de Pontevedra	De la calle Vilanova de Arosa al Circuito Vilanova de Orense.



TERCERO. El promovente deberá realizar la protocolización en escritura pública de esta autorización, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación, según los artículos 234 fracción V y 316 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

CUARTO. Previo a la expedición de la constancia respectiva, la Secretaría del H. Ayuntamiento, deberá exigir al solicitante la presentación del recibo que acredite el pago de los derechos correspondientes, realizar las notificaciones a las Dependencias encargadas de Catastro y condicionar al solicitante a cumplir con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, en el sentido de presentar la Cédula correspondiente.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 19 días del mes de mayo del año dos mil veinticinco.

El Subsecretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Carlos Alejandro Olivas Buhaya.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**